

ventionentfchädigung von 13,000 Fr. nicht als übermäßig hoch zu bezeichnen ist.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Handelö-gerichtes des Kantons Zürich vom 29. April 1913 beftätigt.

103. Arrêt de la I^{re} section civile du 10 octobre 1913

dans la cause Société immobilière Lyon-la-Bougie, déf. et rec.,
contre époux Martinet, dem. et int.,
et Bocquet, évoqué en garantie et intimé.

Bail à loyer. — Engagement du bailleur de ne pas louer pour un commerce du même genre que celui du preneur. — Violation par un tiers. Responsabilité du bailleur. Droit de recours contre le tiers fautif.

A. — Suivant bail du 11 avril 1904 et conventions des 6 juillet 1905 et 30 avril 1906, les Sociétés immobilières Lyon-la-Bougie et de la Rue de Lyon 19 ont loué au sieur Rouiller différents locaux à l'usage de café, restaurant, laiterie et épicerie; il était stipulé que les dites Sociétés s'interdisaient de louer dans leurs immeubles d'autres locaux pour pension, cave ou débit de vin.

Par contrat du 24 avril 1906 Rouiller a remis à Jules Bocquet son commerce de laiterie-épicerie. Le contrat porte que « M. Bocquet aura le droit de la part de J. Rouiller à tenir à son magasin de la bière en bouteilles, limonades et siphons ». Le même jour Bocquet a conclu avec la Société Lyon-la-Bougie un contrat de bail dans lequel il est stipulé: « les locaux sont loués pour laiterie, épicerie et légumes. »

Par contrat du 27 avril 1908 passé entre les deux sociétés immobilières d'une part et les époux Martinet et Rouiller d'autre part, il a été convenu que le bail en faveur de Rouiller était repris aux mêmes conditions par les époux Martinet auxquels il remettait son café. La convention rap-

pelle que le commerce de laiterie-épicerie exploité au début par Rouiller a été repris par Bocquet et elle ajoute: « La clause du bail interdisant l'ouverture de pension, cave, débit de vins, dans les trois immeubles est maintenue sauf pour la pension. »

B. — Par exploit du 11 août 1910, les époux Martinet ont ouvert action aux deux Sociétés immobilières en paiement de 2000 fr. — somme portée ensuite à 4100 fr. — à raison du préjudice qui leur est causé par le fait que Bocquet vend du vin au détail dans son épicerie.

Les Sociétés défenderesses ont conclu à libération et ont évoqué en garantie Bocquet en concluant à ce qu'il les relève de toutes condamnations, en capital, intérêts et frais, qui pourraient être prononcées contre elles.

Bocquet a conclu à libération.

Le Tribunal de première instance a condamné solidairement les Sociétés défenderesses à 500 fr. de dommages-intérêts en faveur des époux Martinet et les a déboutées de leur action récursoire contre Bocquet.

Les Sociétés défenderesses et les époux Martinet ont interjeté appel. Par arrêt du 5 juillet 1913 la Cour de Justice civile a mis hors de cause la Société Rue de Lyon 19, le commerce de Bocquet n'étant pas installé dans l'immeuble appartenant à cette Société. Elle a porté à 1186 fr. 20 l'indemnité allouée aux époux Martinet et a confirmé le jugement de première instance en tant qu'il a repoussé la demande récursoire contre Bocquet.

La Société Lyon-la-Bougie a formé en temps utile un recours en réforme contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral. Elle reprend ses conclusions libératoires contre les époux Martinet, ainsi que les conclusions de son action récursoire contre Bocquet.

Statuant sur ces faits et considérant en droit:

1. — Il est constant, d'une part, que lors du transfert du bail Rouiller aux époux Martinet, la Société défenderesse a déclaré maintenir en faveur de ceux-ci la clause du bail interdisant tout débit de vin dans l'immeuble et, d'autre part,

que son locataire Bocquet vend du vin à l'emporter. La Société n'a donc pas satisfait aux obligations qu'elle avait assumées envers les demandeurs et sa responsabilité se trouve engagée de ce fait. Pour échapper à cette responsabilité il ne lui suffit pas de prouver qu'elle a interdit la vente de vin à Bocquet; elle aurait dû de plus veiller à l'observation de cette défense. Du moment qu'elle a négligé de le faire et que, mise en demeure par les demandeurs, elle n'a pris aucune mesure pour empêcher son locataire de continuer à vendre du vin, elle est tenue de réparer le préjudice que l'inobservation de la clause du bail a entraîné pour les époux Martinet.

La Cour de Justice civile a évalué ce préjudice à 1186 fr. 20, en admettant que les époux Martinet vendaient dix litres par jour, sur lesquels ils faisaient un bénéfice de 15 ct. par litre, et que la concurrence de Bocquet pendant quatre ans et quatre mois a dû les priver de la moitié de leur vente, soit de cinq litres par jour. Mais ces calculs ne reposent sur aucune base sérieuse. Alors qu'il aurait incombé aux demandeurs de prouver quel a été leur chiffre journalier de vente avant et après la concurrence de Bocquet, l'instance cantonale s'est contentée de pures hypothèses et qui ne peuvent pas même être considérées comme vraisemblables. Il résulte des factures produites et des enquêtes que Bocquet ne vendait guère plus de cinq litres par jour; or on ne saurait admettre que tous ses clients, ni même que la plupart de ses clients, se seraient servis chez les époux Martinet s'il n'avait pas débité du vin; bien au contraire il a été établi par le témoignage de plusieurs d'entre eux que, habitués à acheter leur vin dans une épicerie, il n'auraient pas été l'acheter dans un café. C'est donc à tort que l'instance cantonale a admis que la concurrence de Bocquet a eu pour effet de priver les demandeurs de la moitié de leur vente, soit de cinq litres par jour; cette proportion est absolument arbitraire et de plus elle s'applique à un chiffre de vente de dix litres par jour qui est lui-même hypothétique. Enfin la Cour a encore commis une erreur en déclarant que, à la date de la dépo-

sition du témoin Régnier, 30 juin 1911, Bocquet vendait du vin depuis trois ans: ce témoin n'ayant été entendu que le 30 octobre 1911, le point de départ du calcul doit être reculé de trois mois. Pour tous ces motifs l'indemnité de 1186 fr. 20 allouée apparaît comme excessive. En l'absence de toute base sûre de calcul et vu que cependant l'existence d'un préjudice, sinon sa quotité, est certaine, on en est réduit à fixer *ex aequo et bono* l'indemnité à laquelle ont droit les demandeurs et l'on peut se ranger au chiffre de 500 fr., admis par le Tribunal de première instance, qui paraît tenir un compte équitable de toutes les circonstances de la cause.

2. — La Société défenderesse exerce une action récursoire contre Bocquet en soutenant que celui-ci n'avait pas le droit de vendre du vin, car il n'avait loué que pour un commerce de « laiterie, épicerie et légumes ». Les deux instances cantonales ont écarté ces conclusions en se basant sur une expertise d'où il résulte qu'il est d'usage dans la plupart des épiceries à Genève de vendre du vin en bouteilles. L'argument tiré de cette expertise n'est cependant pas probant; on peut bien admettre que d'une façon générale la location d'un magasin pour commerce d'épicerie n'implique pas de plein droit l'exclusion de la vente de vin, mais il n'en reste pas moins à rechercher si, *en l'espèce* cette exclusion a été voulue par les parties. En d'autres termes, le bail conclu entre la Société et Bocquet doit être interprété non d'une façon purement littérale, mais à la lumière des circonstances particulières de la cause. Or on doit observer que, d'après le bail primitif passé entre la Société et Rouiller, l'ouverture d'un débit de vin dans l'immeuble était interdite et la situation ne s'est pas modifiée lorsque Rouiller a remis son commerce d'épicerie à Bocquet tout en continuant à exploiter le café en faveur duquel l'interdiction avait été stipulée. Bien au contraire, pour éviter toute concurrence de la part de son successeur, il a pris soin d'insérer dans le contrat de remise du 24 avril 1906 une clause portant que Bocquet a le droit de tenir « de la bière en bouteilles, limonades et siphons »; cette clause signifiait évidemment, *u contrario*, qu'il n'avait

pas le droit de vendre du vin et c'est bien ainsi que Bocquet l'a comprise puisque, tant que le café a été exploité par Rouiller, il s'est abstenu de lui faire concurrence. Telle était la situation conventionnellement créée lorsque la Société a conclu le bail avec Bocquet: ce bail a été passé le jour même où avait eu lieu la remise du commerce d'épicerie de Rouiller et il ne doit pas être considéré isolément de ce contrat de remise dont il est si étroitement contemporain et dont, dans l'intention des parties, il formait le corollaire. Si l'on se place à ce point de vue, il est conforme aux règles d'une saine interprétation d'admettre que la Société, sachant que Bocquet s'interdisait de vendre du vin, a estimé superflu de reproduire expressément cette interdiction dans le bail et que les parties l'ont regardée comme implicitement contenue dans la clause portant que les locaux étaient loués « pour laiterie, épicerie et légumes ». Il n'est pas douteux que telle a bien été l'intention de la Société, car sans cela on ne s'expliquerait pas qu'en 1908 elle eût purement et simplement déclaré maintenir l'interdiction de vente du vin: elle partait évidemment de l'idée que cette interdiction s'appliquait aussi à Bocquet. Et quant à ce dernier, rien ne permet de supposer que lors de la conclusion du bail il ait entendu se réserver vis-à-vis de la Société la faculté de vendre du vin à laquelle il venait de renoncer vis-à-vis de Rouiller. En réalité envers la Société comme envers Rouiller il s'est engagé à ne pas débiter du vin. Il est par conséquent responsable à l'égard de la Société des suites dommageables qu'a entraînées pour elle la violation de cet engagement, c'est-à-dire qu'il doit la relever de la condamnation prononcée en faveur des demandeurs.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral
prononce:

Le recours de la Société est partiellement admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que

a) la Société défenderesse est condamnée à payer aux époux Martinet 500 fr. avec intérêts de droit,

b)

c) l'action récursoire de la Société contre Bocquet est admise.

104. **Urteil der II. Zivilabteilung vom 16. Oktober 1913**
in Sachen **Laumonier**, Bekl. u. Ber.-Kl.,
gegen **Müller und Oswald**, Kl. u. Ber.-Bekl.

Auslobung (Art. 8 OR neuer Fassung).

Rechtliche Konstruktion des im konkreten Falle abgegebenen Versprechens
(Erw. 3 und 4).

Erfordernisse einer rechtsgültigen Auslobung:

- a) *Versprechen zu Gunsten einer Mehrheit nicht individuell bezeichneter Personen* (Erw. 4).
- b) *Schriftlichkeit?* (Erw. 5).
- c) *Veröffentlichung?* (Erw. 6).

Kann die Belohnung nur von demjenigen gefordert werden, der in Kenntnis der Auslobung und mit Rücksicht auf diese gehandelt hat?
(Erw. 7).

A. — Die Beklagte war am 27. Mai 1912 mit einem Amerikaner, der sich halb Schiff, halb Campbell, halb Gimbel nannte, im Hotel du Lac in Luzern abgestiegen und hatte daselbst mit ihm übernachtet. Am folgenden Tage gegen 7 Uhr abends wurde sie gewahrt, daß ihr Begleiter etwa eine Stunde zuvor mit allem Gepäck und mit dem größten Teil ihres Schmuckes im Werte von zirka 40,000 Fr., den sie ihm zur Aufbewahrung, bezw. zur Deposition auf dem Hotelbureau übergeben hatte, per Automobil in der Richtung nach Basel abgereist war. Auf die sofort bei der Kantonspolizei erstattete Anzeige hin erschien der Luzerner Polizeikorporal Müller im Hotel du Lac; desgleichen, auf die telephonische Mitteilung von der Unterschlagung hin, auch der heutige Kläger Müller, dem das von Schiff benutzte Automobil gehörte. Der Kläger Müller schlug vor, sofort die Polizeistationen zwischen Olten und Basel telephonisch zu avisieren, damit der Täter angehalten werden könne, bevor er die Landesgrenze erreicht habe. Der Polizeikorporal Müller bemerkte jedoch, daß er hierzu vorschriftsgemäß zu-